GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Medemblik.
Nr. 70957
3 augustus
2015

HUISVESTINGSVERORDENING 2015 REGIO WEST-FRIESLAND

Huisvestingsverordening gemeente Medemblik

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen
Artikel 1.1. Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:
a) Corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in deze gemeente, dan wel een gemeentelijke woningbedrijf;
b) *Huishouden :* alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
c) *Ingezetene :* degene die in de basisregistratie van één der gemeenten in de woningmarktregio West-Friesland is opgenomen en feitelijk in deze regio hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
d) *Inwoning :* bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
e) mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;
f) Urgentiecommissie: de door burgemeester en wethouders aan te wijzen commissie die besluit ter zake van artikel 2.1. van deze verordening;
g) De wet: Huisvestingwet 2014
h) *Woningzoekende :* huishouden dat in het in de woningmarktregio door de corporaties bijgehouden woningregister is ingeschreven;
i) Woningmarktregio: West-Friesland, te weten het grondgebied van de navolgende gemeenten; Hoorn, Koggenland, Opmeer, Medemblik, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec.
j) Liberalisatiegrens: De jaarlijks door de rijksoverheid vastgestelde maximum huurgrens, waaronder welke gesproken wordt van sociale huurwoningen en huurder in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Boven deze grens wordt gesproken van geliberaliseerde woningen, waarbij de verhuurders meer vrijheid hebben de huurprijs te bepalen en wordt gesproken van geliberaliseerde of vrije sector woningen. Per 1 januari 2015 betreft de liberalisatiegrens €710,68. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 1.2. Reikwijdte verordening
1. Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en die is gelegen binnen de woningmarktregio.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is het bepaalde in deze verordening niet van toepassing op:
   a) woonruimten, bestemd voor inwoning;
   b) zorg- en aanleunwoningen, die als zodanig zijn aangemerkt en waarvoor de toewijzing via een zorgindicatie geschiedt;
   c) door burgemeester en wethouders in overleg met de corporatie aan te wijzen vormen van woon- of leefgemeenschap;
   d) onzelfstandige woonruimten;
   e) ligplaatsen voor een woonschip.

HOOFDSTUK 2 Urgentieregeling
Artikel 2.1. Urgentiecommissie
1. Op grond van deze verordening komt het Reglement Urgentiecommissie Huisvesting West-Friesland tot stand.
2. De regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie Woningtoewijzing beslist namens het college van burgemeester en wethouders op een aanvraag voor urgentie in het kader van de toewijzing van woonruimte.
3. De commissie werkt conform het Reglement Urgentiecommissie Woningtoewijzing, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van deze Verordening.
4. In het Reglement wordt in ieder geval geregeld:

a. de samenstelling van de commissie en de voorwaarden die aan het lidmaatschap van de commissie gesteld worden;
b. de benoeming en het ontslag van de leden;
c. de manier waarop de commissie ondersteund wordt;
d. de werkwijze van de commissie, waaronder de afhandeling van urgentieaanvragen;
e. de gevolgen van urgentieverlening;
f. het recht om tegen de beslissingen van de commissie een bezwaarschrift in te dienen.

Artikel 2.2. Aanvraag urgentie, inschrijfduur en categorieën van woningzoekenden

1. De woningzoekende kan bij een corporatie een aanvraag indienen tot het verlenen van urgentie bij de toewijzing van passende woonruimte.
2. De aanvraag zoals bedoeld in lid 1 wordt ingediend bij een corporatie die werkzaam is in gemeente waarin het woonprobleem is ontstaan. De aanvraag is gericht aan burgemeester en wethouders van die betreffende gemeente en wordt alleen in behandeling genomen als de daarvoor verschuldigde leges zijn voldaan.
1. Wanneer het woonprobleem aantoonbaar buiten de woningmarktregio is ontstaan, kan uitsluitend een aanvraag worden ingediend als de aanvrager ten minste 1 jaar staat ingeschreven in de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) van een van de gemeenten binnen de woningmarktregio.
1. Het verlenen van urgentie als bedoeld in lid 1 houdt in het verlenen van een extra inschrijfduur van maximaal 5 jaar. Dit met uitzondering van herstructureringsurgenten.
2. De eventueel opgebouwde inschrijfduur en de bij de urgentieverlening toegekende inschrijfduur kan bij elkaar niet meer zijn dan 6 jaar. Dit met uitzondering van herstructureringsurgenten, zoals bedoeld in artikel 2.4. sub e van deze verordening.
3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde urgentie geldt voor een termijn van vier maanden ingaande op de dag volgend op de datum waarop de beschikking tot het toekennen van urgentie is verzonden.
4. Degene aan wie een urgentie is verleend is verplicht om gedurende de onder lid 6 van dit artikel genoemde termijn in elke opeenvolgende periode van veertien dagen ten minste op drie passende en via het toewijzingssysteem aangeboden woningen te reageren, met dien verstande dat sprake is van voldoende passend woonruimteaanbod.
5. Onder een passende woonruimte zoals bedoeld onder lid 7 van dit artikel wordt verstaan een zelfstandige woonruimte met een aantal kamers dat in verhouding staat tot de grootte van het huishouden, waarbij de volgende tabel van toepassing is:
   a. 1 volwassene zonder kind min. 1 kamer (studio)
   b. 2 volwassenen (partners) zonder kind(eren) min. 1 slaapkamer
   c. 1 of 2 volwassenen (partners) met 1 of 2 kind(eren) min. 2 slaapkamers
   d. 1 of 2 volwassenen (partners) met 3 of 4 kinderen min. 3 slaapkamers
   e. 1 of 2 volwassenen (partners) met 5 of meer kinderen min. 4 slaapkamers

en waarvan de huurprijs in verhouding staat tot het verzamelinkomen van degene aan wie urgentie is verleend zoals is vastgelegd in de basishuurtabel op grond van de Wet op de huurtoeslag;

1. Indien de woningzoekende met een urgentie zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel, niet binnen de vastgestelde termijn van vier maanden woonruimte heeft gevonden, wordt binnen een tweede termijn van vier maanden eenmalig een passende woonruimte aangeboden. Deze laatstgenoemde termijn kan door de corporatie via wie de urgentie is aangevraagd worden verlengd met nogmaals een termijn van vier maanden indien geen passend aanbod beschikbaar is gekomen;
2. Bij de passende woningaanbieding zoals bedoeld onder lid 9 van dit artikel wordt geen rekening gehouden met specifieke woonwensen zoals voorkeur voor plaats, wijk en woningtype, tenzij dit door de Urgentiecommissie is aangegeven.

Artikel 2.3. Intrekking en verval urgentieverklaring

1. De urgentiecommissie, zoals bedoeld in artikel 2.1. van deze verordening, trekt een urgentieverklaring in, indien:
a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentie niet meer wordt voldaan;
b. de urgentie is verstrekt op grond van gegevens waarvan de houder van de urgentie wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de houder van de urgentie daarom verzoekt.
2. De urgentieverklaring vervalt automatisch indien:
a. de houder van de urgentie na de afgifte van de urgentie zelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd in gebruik heeft genomen;
b. de houder van de urgentie niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 2.2. lid 7 van deze verordening.
1. De urgentieverklaring vervalt indien:
a. de termijn waarvoor zij is verstrekt is verstreken;

b. binnen de eerste 4 maanden, zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 7 van deze verordening, door de woningzoekende met urgentie een passende woningaanbieding wordt geweigerd;
c. het woningaanbod, zoals bedoeld in artikel 2.2. lid 9 van deze verordening, wordt geweigerd.

Artikel 2.4. Categorieën urgenten
Urgentie kan worden verleend aan woningzoekenden, welke passen binnen een van de onderstaande categorieën mits zij voldoen aan de bijbehorende criteria:

a. Medisch geïndiceerden. Dit zijn woningzoekenden die in verband met medische omstandigheden permanent ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun woonsituatie. Er kan alleen een beroep worden gedaan op deze omstandigheid indien bij de aanvraag een verklaring wordt overgelegd van een arts, niet zijnde een huisarts, maar een arts verbonden aan een professionele medische, psychiatrische en/of sociale hulpverleningsinstantie, zo nodig aangevuld met een advies van een deskundige verbonden aan onafhankelijke instantie die is gespecialiseerd in sociaal-medische advisering.
b. Sociaal geïndiceerden . Dit zijn woningzoekenden die in verband met sociale of psychische omstandigheden ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun huidige woonsituatie. Onder sociaal geïndiceerden vallen ook woningzoekenden met ernstige relationele problemen met buren of buurt, waardoor sprake is van een acuut woonprobleem, waarbij de woningzoekenden alles in het werk hebben gesteld de situatie weer leefbaar te maken. Indien een beroep wordt gedaan op deze omstandigheid dient dit te worden onderbouwd door gegevens van justitie en/of politie en/of met gegevens van een professionele sociale hulpverleningsinstantie en indien gewenst een advies van de corporatie;
c. Relationeel geïndiceerden in verband met echtscheiding/verbreken samenleving. Dit zijn woningzoekenden die vanuit de echt scheiden of hun duurzame samenwoning verbreken. Urgentie op deze grond kan uitsluitend aan één gewezen partner worden verleend en uitsluitend, indien de woningzoekende op grond van de Wet of een rechterlijke uitspraak geheel of in overwegende mate met de zorg voor zijn minderjarige kind(eren) is of wordt belast, dan wel ingeval sprake is van co-ouderschap de ouder waarbij het kind op grond van de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven en er aantoonbaar een poging is gedaan om het huur/kooprecht van de huidige woonruimte te behouden en dit niet is geslaagd;
d. Financieel geïndiceerden . Dit zijn woningzoekenden die buiten hun verwijtbare schuld te maken hebben met een grote inkomensachteruitgang door acute en/of onvoorziene externe omstandigheden waardoor hun huidige woonruimte niet langer betaalbaar meer is.
e. Herstructurering geïndiceerden . Dit zijn woningzoekenden, vanwege het noodgedwongen moeten verlaten van een bestaande woonruimte wegens sloop of ingrijpende renovatie. Deze ‘herstructureringsurgenten’ ontvangen een extra inschrijfduur tot maximaal 99 jaar, dit inclusief eventueel opgebouwde inschrijfduur. Deze extra inschrijfduur kan uitsluitend worden toegekend voor de toewijzing van woonruimte binnen de huidige gemeente en voor een woonruimte die in eigendom is van de huidige verhuurder.
f. Mantelzorg geïndiceerden . Dit zijn woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning verlenen of ontvangen.

Artikel 2.5. Directe bemiddeling
Directe bemiddeling en huisvesting met voorrang wordt verleend aan een woningzoekende die buiten zijn schuld in een dusdanige situatie verkeert, dat hij op korte termijn andere woonruimte behoeft. Voorwaarde hierbij is dat de woningzoekende staat ingeschreven in de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) van een van de gemeenten binnen de woningmarktregio, en

- in de positie verkeert zoals bedoeld in artikel 12 lid 3 van de Wet en in het bezit is van een geldige verblijfstitel in Nederland (statushouder), ofwel
- behoort tot de groep mishandelde vrouwen in opvanghuizen zoals bedoeld in de circulaire van de Minister van WWI, nummer MG 2008-5.

HOOFDSTUK 3 Woonwagens

Artikel 3.1. Standplaatsen voor woonwagens en huurwoonwagens

1. Het is verboden zonder toestemming van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen.
2. Woningzoekenden, die op het moment van inschrijving als woningzoekende legaal op het woonwagenkamp waarvoor zij zich inschrijven in een woonwagen wonen of gewoond hebben, genieten voorrang boven andere woningzoekenden.

HOOFDSTUK 4 Slotbepalingen

Artikel 4.1. Overleg bij wijziging
Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg overeenkomstig artikel 6 van de wet.

Artikel 4.2. Mandaat
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan corporaties werkzaam in de woningmarktregio.

Artikel 4.3 Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
Artikel 4.4. Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de ee rste dag na die van de bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: HUISVESTINGSVERORDENING 2015 REGIO WEST-FRIESLAND, gemeente Medemblik.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juli 2015.
De griffier A. de Reus, De voorzitter F.R. Streng,